# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
## RMR de Kelowna

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

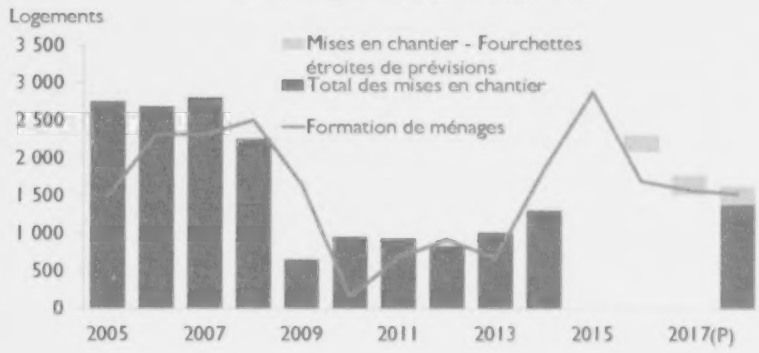
Date de diffusion : automne 2016

## Faits saillants[1]

- Parce qu'il est prévu que les mises en chantier de logements collectifs augmenteront de manière importante et que la construction de maisons individuelles sera stable, le nombre total de mises en chantier d'habitations ira croissant en 2016, puis se stabilisera quelque peu en 2017 et en 2018.
- L'année se terminera par un nouveau record de ventes MLS®, suivi d'un certain ralentissement tout au long de l'horizon prévisionnel. Les prix MLS® moyens devraient augmenter considérablement en 2016, en partie en raison d'un glissement vers le marché haut de gamme, puis connaître des gains plus modestes en 2018.
- Selon les prévisions, la croissance démographique demeurera stable, tandis qu'une reprise de l'emploi est prévue, ce qui soutiendra la demande de logements.

Figure 1

**Mises en chantier (réelles et prévues) et formation de ménages – RMR de Kelowna**




Sources : SCHL, BC Stats, données de PEOPLE, Projections concernant les ménages pour 2016, calculs de la SCHL.

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

### Table des matières


1 Faits saillants

2 La construction résidentielle s'intensifiera en 2016 et ralentira en 2017-2018

3 L'activité du marché de la revente atteignant un niveau record en 2016, suivie d'un certain ralentissement en 2017-2018

4 Le taux d'inoccupation devrait baisser encore en 2016 avant de remonter en 2017-2018

5 Perspectives économiques

6 Les taux hypothécaires

7 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

11 Tendances en bref

12 Résumé des prévisions



**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Le nombre prévu de logements locatifs neufs mis sur le marché en 2016 ne répondra sans doute pas à la demande, ce qui entraînera une diminution plus marquée du taux d'inoccupation, qui s'établira à 0,5 % en 2016, suivie d'une légère augmentation portant le taux à 1,5 % en 2017 et à 2,0 % en 2018.

## La construction résidentielle s'intensifiera en 2016 et ralentira en 2017-2018

Les facteurs économiques et démographiques fondamentaux positifs comme la croissance démographique alimentée par la migration, les faibles taux d'intérêt hypothécaires, le redressement du marché du travail et l'activité intense du marché de la revente ont joué un rôle de catalyseur pour la stabilisation de la demande de logements neufs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kelowna cette année. La croissance démographique soutenue, quoique plus lente qu'en 2015, contribuera à stabiliser la demande de logements neufs jusqu'en 2018. La migration de jeunes professionnels, de retraités et de personnes âgées dans la région de Kelowna et le faible taux d'inoccupation ont contribué à une intensification de la construction de logements collectifs – en particulier d'appartements locatifs et, dans une moindre mesure, d'appartements en copropriété. Cependant, comme les prévisions indiquent que le taux d'inoccupation demeurera faible, à l'instar du nombre d'appartements en copropriété achevés et invendus sur le marché, la construction de logements locatifs et de logements en copropriété contribuera à la densification des quartiers centraux de la ville de Kelowna. De plus, la demande croissante des nouveaux étudiants contribuera à la poursuite de la création de logements autour du campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique.

En raison des données fondamentales positives qui influencent le marché, l'accent a été mis davantage sur les mises en chantier de logements collectifs en 2016, et cette tendance devrait se maintenir tout au long de l'horizon prévisionnel. La demande de logements collectifs sur le marché peut s'expliquer en partie par la migration de jeunes professionnels, de retraités et de personnes âgées, qui est étroitement corrélée avec la construction de logements collectifs[2]. La demande de logements collectifs (quel que soit le type de logement ou le mode d'occupation) a connu une hausse importante en 2016, et était surtout axée sur les logements locatifs – qui comptaient pour 46 % (442 logements) de l'ensemble des mises en chantier de logements collectifs au cours des huit premiers mois de l'année. En plus des logements locatifs neufs, un total de 473 logements en copropriété ont été mis en chantier durant les huit premiers mois de l'année : 241 appartements, 176 maisons en rangée et 56 jumelés. Parallèlement à la progression des ventes sur le marché de la revente de maisons en rangée et d'appartements en copropriété, le stock de logements collectifs achevés et invendus en 2016 est resté au niveau le plus bas observé depuis presque dix ans. Durant sept des huit premiers mois de 2016, il n'y avait aucun logement neuf en copropriété invendu sur le marché, ce qui s'explique par une reprise de la demande pour ce type de logement. Pendant ce temps, le nombre d'appartements en copropriété achevés depuis le début de 2016 s'élevait à 168. Le stock de maisons jumelées et en rangée invendues demeure lui aussi près du plancher historique dans la région de Kelowna. La demande pour ce type de logements a considérablement augmenté en 2016, alors que le prix de revente moyen des maisons individuelles a enregistré une hausse à deux chiffres et pourrait détourner la demande vers des logements collectifs neufs avec entrée privée. Plus particulièrement, les mises en chantier de maisons en rangée ont affiché une hausse importante, soit une augmentation de 89 % par rapport aux huit premiers mois de 2015. Parce que les stocks

### Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

[2] Le marché sous la loupe – RMR de Kelowna, publié en août 2016

demeurent bas parmi tous les types de logements du segment des logements collectifs, la construction de logements collectifs – de tous modes d'occupation – devrait être une tendance dominante au cours des deux prochaines années.

Une augmentation importante de l'activité de construction est prévue en 2016 par rapport à 2015, avec entre 2 090 et 2 310 logements mis en chantier au cours de l'année. Selon les prévisions, la construction de logements collectifs constituera la part dominante des mises en chantier, les prévisions faisant état d'entre 1 350 et 1 620 mises en chantier, alors que celles des maisons individuelles seraient de l'ordre de 680 à 760. En 2017, les mises en chantier d'habitations devraient se maintenir au-dessus de la moyenne sur 10 ans et se situer entre 1 520 et 1 780 par année. La tendance vers l'atteinte de l'équilibre du marché qui se poursuivra et la lente augmentation des taux d'intérêt hypothécaires donneront lieu à la mise en chantier d'entre 1 380 et 1 630 logements en 2018.

Il est prévu que la RMR de Kelowna connaîtra une croissance démographique et une formation des ménages modérées, ce qui aura pour effet de stimuler la demande de logements au cours des deux prochaines années. La RMR de Kelowna devrait gagner un peu moins de 1 700 ménages en 2016, une baisse par rapport aux 2 882 nouveaux ménages en 2015. Selon les projections, la formation de ménages ralentira encore par rapport au sommet atteint en 2015, avec une moyenne de 1 560 nouveaux ménages par an au cours des cinq prochaines années (figure 1). En moyenne, ce rythme de formation de ménages est au-dessus de la moyenne de 1 402 nouveaux ménages par an des cinq dernières années[3].

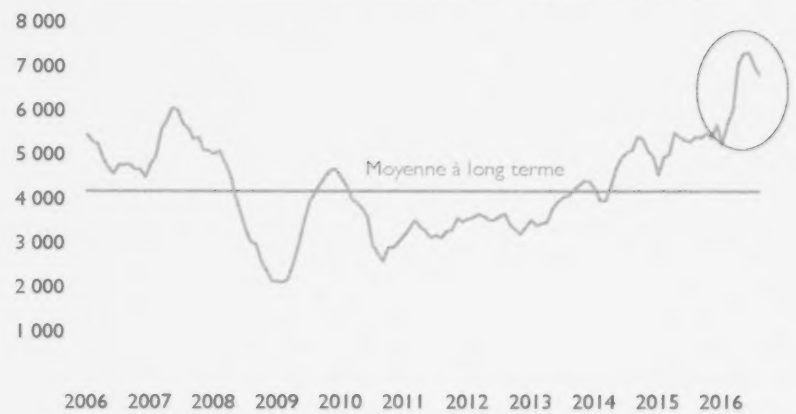
## L'activité du marché de la revente atteignant un niveau record en 2016, suivie d'un certain ralentissement en 2017-2018

La RMR de Kelowna a connu un rythme de ventes sans précédent au cours des huit premiers mois de 2016, et le record atteint en 2007 a été battu (figure 2). Durant les huit premiers mois de l'année, le total des ventes MLS® de propriétés résidentielles s'est chiffré à 4 926, par rapport à un total de 3 819 transactions pendant la même période en 2015, soit une augmentation de 29 %[4]. Après une période d'incertitude marquée par une baisse importante des prix du pétrole, du gaz et d'autres produits de base en 2015, l'élan qui s'était amorcé dans le marché de Kelowna depuis 2014 s'est poursuivi dans la première moitié de 2016, ce qui s'est traduit par des niveaux élevés d'activité du marché de la revente. Soutenues par la croissance démographique, la formation de ménages et les taux hypothécaires bas, les ventes MLS® ont progressé sensiblement dans tous les segments du marché, y compris ceux des maisons individuelles, des maisons en rangée et des appartements en copropriété. Comme le nombre de ventes a dépassé celui des nouvelles inscriptions, les conditions du marché ont globalement dévié vers un marché vendeur.

Le marché de la revente en 2016 tend vers une activité élevée, le rythme accru de l'accroissement démographique exerçant une pression à la hausse sur les ventes et à la baisse sur l'offre de logements existants,

Figure 2

**Tendance en matière de ventes MLS® – RMR de Kelowna**




Source : Chambre immobilière de l'Okanagan Mainline, calculs de la SCHL
Remarque : La tendance correspond à la moyenne mobile de trois mois du nombre de ventes mensuel désaisonnalisé et annualisé (DDA), qui correspond au total annuel qui s'ensuivrait si le rythme des ventes au cours d'un mois donné se maintenait pendant une année entière.

[3] BC Stats – Données de PEOPLE, 2016 publiées en septembre 2016; calculs de la SCHL.

[4] Tous les chiffres sur le marché de la revente figurant dans cette section ont été fournis par la chambre immobilière de l'Okanagan Mainline.

ce qui intensifie la concurrence entre acheteurs potentiels. C'est ainsi que le marché enregistrera un niveau de ventes supérieur à la moyenne décennale (de 4 193 transactions) tout au long de l'horizon prévisionnel, malgré une lente diminution du nombre de transactions en 2017 et 2018. Une certaine baisse du nombre de transactions de revente est prévue du fait du ralentissement démographique et de la lente augmentation des taux d'intérêt hypothécaires qui sont attendus, ce qui contribuera à une certaine baisse de la demande de logements pendant l'horizon prévisionnel. Il est prévu que le nombre de transactions de revente se situera entre 6 500 et 6 900 en 2016, entre 5 520 et 6 290 en 2017 et entre 4 820 et 5 890 en 2018.

Les ventes plus vigoureuses en 2016, qui ne se sont pas accompagnées d'une augmentation correspondante des nouvelles inscriptions, ont donné lieu à des conditions du marché de la revente favorables aux vendeurs à la fin du deuxième trimestre. Comme les nouvelles inscriptions ne suivent pas la progression des ventes, le nombre d'inscriptions courantes sur le marché a également ralenti d'un mois à l'autre, et les acheteurs potentiels font donc face à une concurrence plus forte lorsqu'ils font des offres d'achat (figure 3). Ainsi, la RMR de Kelowna a connu une accélération de la hausse des prix : le prix MLS® moyen total des propriétés résidentielles a augmenté d'environ 14 % au cours des huit premiers mois de 2016 comparativement à la même période en 2015. Habituellement, la hausse des prix des logements entraîne une augmentation des nouvelles inscriptions sur le marché, puisque les propriétaires existants peuvent y voir une belle occasion de changer leur situation en matière de logement. Cependant, l'augmentation du nombre de nouvelles inscriptions peut survenir

Figure 3

**Rapport ventes MLS®-nouvelles inscriptions, tendance désaisonnalisée**

Source : Okanagan Mainline Real Estate Board (OMREB)

avec un décalage entraînant un resserrement temporaire des conditions du marché – comme cela a été le cas à Kelowna en 2016. Toutefois, même si les ventes ont connu une croissance plus rapide que les inscriptions en 2016, l'équilibre des conditions du marché devrait se rétablir peu à peu en 2017, puisque la croissance démographique à venir s'annonce plus modeste, ce qui laissera le temps aux propriétaires actuels et aux constructeurs de rattraper la demande.

Le resserrement des conditions du marché de la revente et le changement important dans la composition des ventes exerceront une pression à la hausse sur le prix MLS® moyen tout au long de l'horizon prévisionnel. Après avoir atteint 435 261 $ en 2015, le prix MLS® moyen des propriétés devrait se situer entre 491 100 $ et 498 900 $ en 2016. Selon les prévisions, avec une modération des ventes et une hausse de l'offre de logements disponibles à la vente afin de répondre à la demande, le prix MLS® moyen affichera aussi une légère augmentation en 2017 et en 2018. Le prix MLS® moyen des propriétés devrait être compris entre 516 400 $ et 533 600 $ en 2017, et entre 522 500 $ et 547 500 $ en 2018.

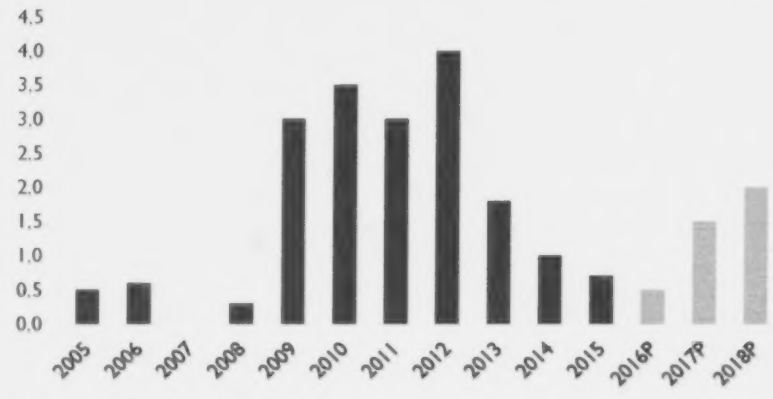
## Le taux d'inoccupation devrait baisser encore en 2016 avant de remonter en 2017-2018

Il est prévu que le taux d'inoccupation des logements dans la RMR de Kelowna restera faible en 2016, avant de commencer à augmenter en 2017 et en 2018. La forte demande d'options de logements locatifs a poussé les constructeurs à accroître l'offre de logements mis en chantier en 2016, avec un total de 543 logements locatifs en cours de construction en août 2016. Toutefois, le nombre de logements locatifs qui seront achevés en 2016 ne suivra probablement pas le rythme de la demande, puisque la croissance démographique dans la région exerce une pression supplémentaire sur le marché locatif. Par conséquent, il est prévu que le taux d'inoccupation commencera à augmenter légèrement à compter de 2017, et davantage en 2018, à mesure que les logements locatifs actuellement en chantier (ou ceux qui le seront sous peu) arriveront sur le marché.

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation des logements, qui était de 0,7 % en octobre 2015, reculera pour s'établir à 0,5 % en octobre 2016. Il est prévu que le nombre de logements nouvellement achevés et disponibles suffira pour permettre une hausse, qui portera le taux d'inoccupation des appartements à 1,5 % en 2017, puis à 2,0 % en 2018, à mesure que la croissance démographique ralentira et que l'offre rattrapera la demande (figure 4).

Figure 4

**Taux d'inoccupation des logements (%) réel et prévu – RMR de Kelowna**




Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs

Les augmentations de loyer des appartements expressément destinés à la location découlant du resserrement à court terme des conditions du marché locatif devraient être plus élevées en 2016, avant de se rapprocher plus étroitement du taux général d'inflation en 2017 et en 2018. Le loyer moyen pour un appartement locatif de deux chambres dans la RMR de Kelowna devrait se chiffrer à 1 030 $ en 2016, à 1 050 $ en 2017 et à 1 065 $ en 2018.

Selon les prévisions, la croissance démographique, l'amélioration de l'économie locale et la demande constante issue des établissements postsecondaires dans la RMR de Kelowna soutiendront la demande de logements locatifs tout au long de l'horizon prévisionnel. Les données indiquent que la région devrait attirer quelque 3 255 personnes en 2016, et plus de 3 400 personnes par année en 2017 et en 2018 respectivement. Selon les projections démographiques de BC Stats, les groupes d'âge dont la croissance devrait être la plus rapide pendant l'horizon prévisionnel sont les personnes en âge d'activité maximale (de 25 à 44 ans), les retraités et les personnes âgées (65 ans et plus)[5]. Les personnes qui choisiront de s'établir dans la région du centre de l'Okanagan formeront leur propre ménage et certains choisiront des logements locatifs. Les jeunes professionnels qui s'établiront dans la région pourront choisir de louer avant d'accéder à la propriété, alors que les retraités et les personnes âgées pourront choisir de louer un logement qui convient à leur mode de vie ou leur permettant de réduire au minimum les coûts variables et l'entretien.

Les établissements postsecondaires desservant la population de Kelowna et des régions avoisinantes, y compris le campus Okanagan de l'Université de la Colombie-Britannique et l'Okanagan College, sont un autre vecteur de demande locative. Les étudiants qui fréquentent ces établissements, ainsi que les jeunes diplômés qui choisissent de rester dans la région de Kelowna, sont une source constante de demande en matière de logements locatifs. Les jeunes qui déménagent pour étudier ont tendance à louer durant leurs études et leurs premières années de travail. Comme le nombre d'étudiants inscrits a augmenté dans ces deux établissements en 2015 (totalisant plus de 13 000 étudiants), la région dispose d'une source stable de demande locative. En outre, l'économie et les entreprises locales tireront parti de la formation de travailleurs qualifiés qui chercheront peut-être un emploi dans la région après l'obtention de leur diplôme[6].

## Perspectives économiques

La faiblesse du dollar canadien, la stabilité de la croissance démographique et le rétablissement de la situation de l'emploi pendant l'horizon prévisionnel soutiendront l'économie de la RMR de Kelowna. À leur tour, ces facteurs sous-tendront un marché de la revente actif et l'activité de construction, tout en élargissant le nombre d'options de logements collectifs disponibles pour ceux qui cherchent à acheter ou à louer.

[5] BC Stats – Données de P.E.O.P.L.E. 2016 publiées en septembre 2016, calculs de la SCHL.

[6] University of British Columbia Okanagan – Enrolment Statistics 2015-16, Okanagan College – 5-Year FTE Trend Report.

La RMR de Kelowna jouit d'une économie diversifiée, qui repose sur 1) les industries produisant des biens, comme les secteurs agricole et manufacturier; 2) les secteurs de services, comme l'éducation, la santé et le tourisme; et 3) les secteurs en plein essor, comme les hautes technologies. Ensemble, ces secteurs agiront comme créateurs d'emplois clés tout au long de l'horizon prévisionnel. Selon les prévisions, le taux de change bas par rapport au dollar américain profitera aux industries produisant des biens – surtout celles qui exportent leurs produits. Les secteurs de services, comme le tourisme, l'hébergement et les services alimentaires, en tireront également parti. Le volume de passagers à l'aéroport international de Kelowna – qui sert à estimer l'activité touristique et économique de la région – a atteint des niveaux record au cours de sept des huit premiers mois de 2016[7]. De plus, l'augmentation du nombre de personnes habitant dans la région au fil du temps se traduira par une plus grande demande pour d'autres services, comme l'éducation et les soins de santé, en plus de soutenir les dépenses de consommation.

Au milieu de 2015, le marché de l'emploi dans la RMR de Kelowna a commencé à être touché par une baisse prolongée des cours des produits de base, qui a entraîné un ralentissement dans le secteur de l'énergie au Canada. Une partie de la population active de la région de Kelowna était, directement ou indirectement, tributaire de ce secteur. En août 2016, le niveau de l'emploi depuis le début de l'année dans la région de Kelowna est resté en retrait de 2,8 % par rapport à la même période en 2015. Toutefois, comme le marché du travail s'est généralement amélioré depuis le deuxième trimestre, il est prévu que, d'ici la fin de l'année 2016, le niveau de l'emploi s'établira à seulement 2,0 % sous celui de 2015. En 2017, l'emploi devrait augmenter de 2,2 %, et de 1,7 % en 2018.

En plus de la croissance de la population et de l'emploi, un certain nombre de projets d'envergure sont prévus ou sont déjà en cours dans la région, ce qui sera bénéfique pour l'économie locale. Les investissements du secteur public, notamment d'Interior Health et de la GRC, dans les locaux commerciaux du cœur du centre-ville permettront de consolider le rôle de Kelowna en tant qu'important centre de services de l'intérieur de la Colombie-Britannique et de poursuivre les travaux d'amélioration de l'hôpital général de Kelowna afin de soutenir la croissance démographique. L'agrandissement et la rénovation du centre d'apprentissage des métiers de l'Okanagan College réalisées récemment contribueront à répondre aux besoins en main-d'œuvre dans la région au cours des années à venir. De plus, un certain nombre de projets sont en cours ou devraient débuter dans les deux prochaines années, notamment d'importants travaux d'amélioration des infrastructures, un projet d'énergie renouvelable, d'importants projets commerciaux au cœur du centre-ville et plusieurs projets d'ensembles de logements d'envergure. Tous ces projets stimuleront l'emploi dans les secteurs des métiers et de la construction. Enfin, la poursuite de l'agrandissement de l'aéroport international de Kelowna améliorera les perspectives d'emploi durant l'horizon prévisionnel. L'expansion du réseau de transport qui en résulte, reliant les entreprises et les marchandises à la région de Kelowna et vice versa, appuiera les perspectives économiques à long terme[8].

## Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

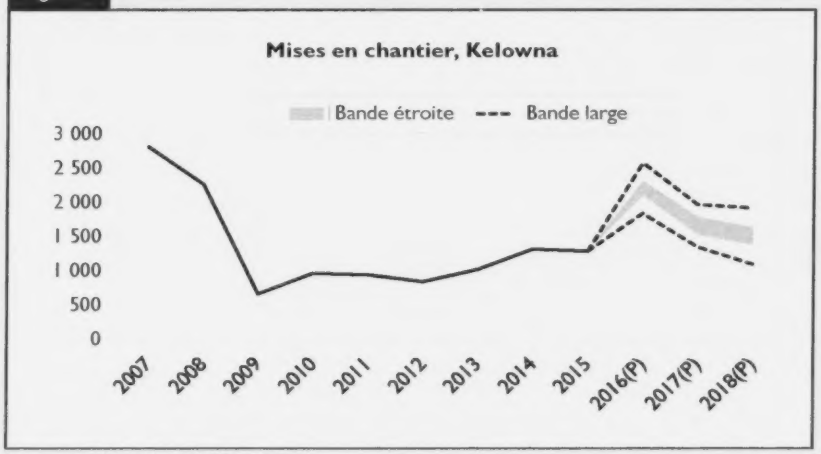
[7] Kelowna International Airport – Facts and Statistics, http://www.kelowna.ca/CM/Page182.aspx

[8] BC Stats – Major Projects Inventory – Édition du premier trimestre de 2016.

## Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

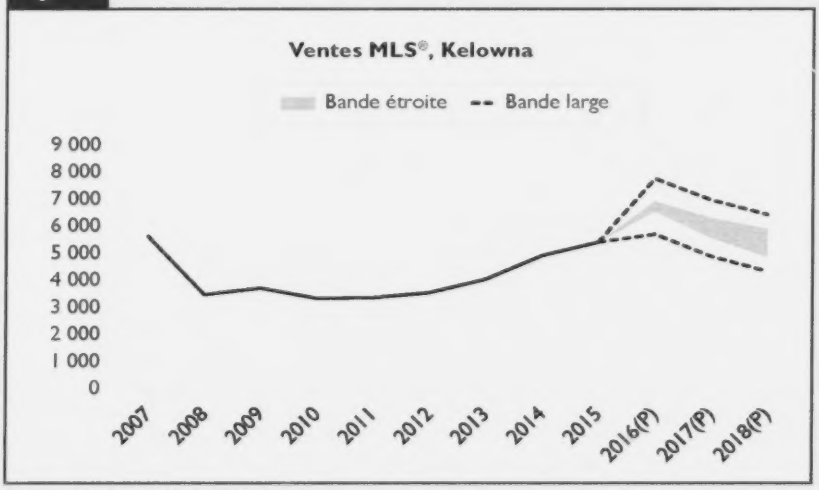
- Taux d'intérêt hypothécaires demeurant bas plus longtemps – Si les taux d'intérêt hypothécaires demeurent bas plus longtemps que prévu, toutes choses étant égales par ailleurs, la demande de logements pourrait être plus forte que prévu pendant l'horizon prévisionnel. Il pourrait en résulter un volume de ventes plus élevé que prévu sur le marché de la revente, ce qui pourrait stimuler la construction d'un nombre de logements dépassant les limites des fourchettes étroites de prévisions et, par conséquent, faire que les mises en chantier, les ventes MLS® et les prix MLS® moyens sortent eux aussi des fourchettes étroites de prévisions – ce qui présente plutôt un risque positif dans ce scénario.
- Croissance démographique et formation de ménages – Une croissance démographique et une formation de ménages plus élevées ou plus faibles que prévu présentent aussi des risques positifs ou négatifs sur les prévisions de mises en chantier, de ventes MLS® et de prix MLS® moyens. Dans un scénario où la croissance démographique et la formation de ménages sont plus fortes que prévu, cela pourrait se traduire par une pression constante sur le marché de la revente pour ce qui est du nombre inférieur d'inscriptions par rapport aux ventes. Un marché de la revente constamment tendu pourrait avoir comme effet de rapprocher les ventes MLS®, les mises en chantier et les prix MLS® moyens de la partie supérieure de la fourchette large de prévisions. L'inverse se produirait si la croissance démographique et la formation de ménages étaient plus faibles que prévu.
- Incidence des acheteurs provenant du Lower Mainland – Une augmentation ou une diminution du nombre de migrants vers la région de Kelowna en provenance du Lower Mainland présente certains risques positifs ou négatifs sur les perspectives. Dans l'hypothèse d'une migration plus importante en provenance du Lower Mainland, cela présenterait un risque positif qui rapprocherait probablement les prix MLS® moyens de

Figure 5




Source : SCHL, (P) : SCHL Prévision

Figure 6



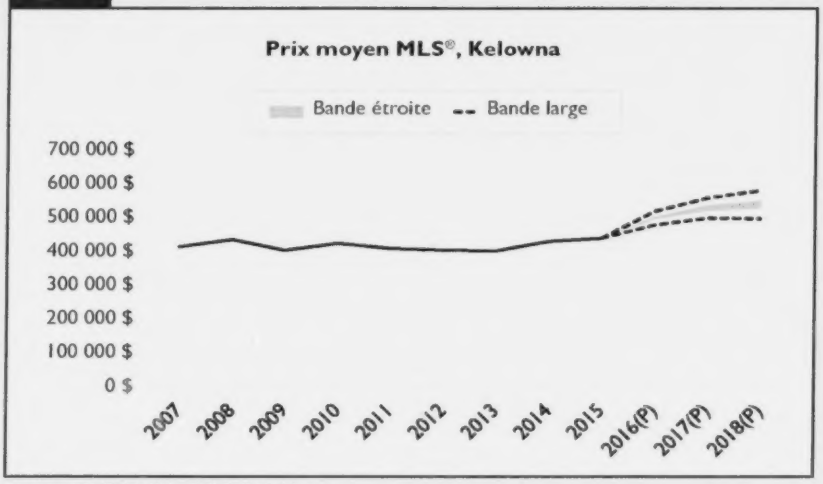

Source: OMREB, (P) : SCHL Prévision

## Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

la partie supérieure de la fourchette large de prévisions, puisque les acheteurs provenant de cette région pourraient amener avec eux un important pouvoir d'achat dans la région de Kelowna et, par conséquent, exercer des pressions à la hausse sur les prix – surtout si les ventes d'habitations haut de gamme augmentent sensiblement. Cette situation s'observe déjà dans une certaine mesure jusqu'à présent en 2016, alors que les transactions sur le marché de la revente avec des acheteurs provenant du Lower Mainland étaient estimées à plus de 18 % au premier semestre de l'année, par rapport à environ 10 % en 2015[9].

- Inadéquation des compétences de la main-d'œuvre / Reprise plus lente de l'emploi – Une inadéquation des compétences fondamentales de la main-d'œuvre, à savoir des employés potentiels ne possédant pas les compétences recherchées par les employeurs, ou une reprise plus lente de l'emploi dans la région de Kelowna présente un risque négatif sur les prévisions. Une reprise plus lente de l'emploi, en particulier, pourrait ralentir la croissance démographique et donc la formation de ménages. Cela pourrait donner lieu à un scénario où les mises en chantier, les ventes MLS® et les prix MLS® moyens se rapprocheraient de la partie inférieure de la fourchette large de prévisions.
- Pessimisme / Construction insuffisante – Les humains ont tendance à craindre les pertes plus qu'ils n'apprécient les gains. C'est pourquoi, depuis 2008, il y a une tendance à se rappeler les pertes passées et à aborder les conditions actuelles du marché en manifestant une profonde aversion pour le risque. Un tel comportement est susceptible d'infirmer les prévisions, surtout en ce qui concerne les ventes MLS® et les prix MLS® moyens, car il peut pousser les constructeurs à intensifier plus lentement leur production pour répondre à la demande (ou à se montrer plus réticents à agir tout de suite) que ne le laissent entendre les indicateurs actuels du marché.

Figure 7




Source: OMREB, (P) : SCHL Prévision

### L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement

[9] Okanagan Mainline Real Estate Board (OMREB)

supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur.

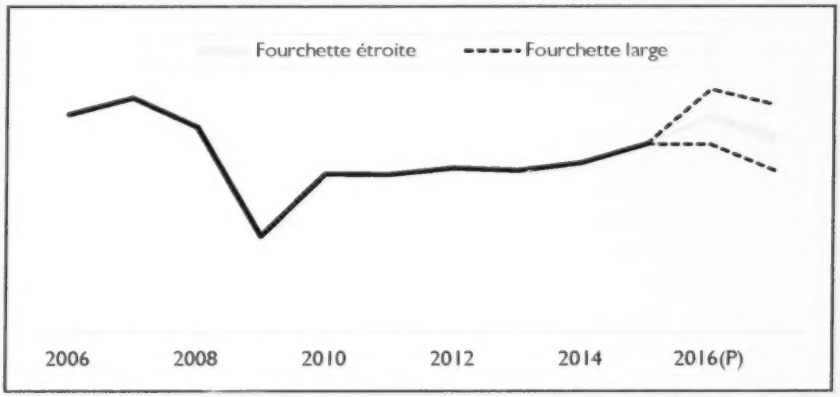
Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

## Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.




* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

## Tendances en bref

| Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf | |
|---|---|
| Taux hypothécaires | Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018. |
| Population | Dans la région de Kelowna, la population croîtra de façon constante durant l'horizon prévisionnel et, de ce fait, stimulera la demande de logements. Une migration continue dans la région est prévue tout au long de l'horizon. |
| Emploi | L'emploi total a reculé de 2,8 % au cours des huit premiers mois de 2016 par rapport à la même période en 2015. Une légère reprise de l'emploi est cependant prévue en raison du raffermissement de la demande locale en matière de main-d'œuvre attendu au second semestre de 2016. L'emploi devrait progresser de 2,2 % en 2017 et de 1,7 % en 2018. |
| Marché de la revente | Le total des ventes MLS® de propriétés résidentielles a connu des hausses record depuis le début de 2016, contrairement aux nouvelles inscriptions. Après une année 2015 active, les transactions de revente devraient afficher un nouveau record en 2016, suivies d'une légère modération des ventes en 2017 et en 2018. |
| Offre de logements achevés et non écoulés | Le stock de logements achevés et non écoulés demeure bas dans le segment des logements collectifs, tandis que le stock de maisons individuelles demeure stable. Ces stocks aideront à stabiliser la construction de logements individuels et appuieront l'augmentation de la production de logements collectifs, en particulier dans le segment des appartements en copropriété, où les stocks se sont maintenus à zéro pendant la majeure partie de 2016. |
| Taux d'inoccupation[10] | Le taux d'inoccupation pour la région de Kelowna devrait baisser en 2016, car il est prévu que l'achèvement des nouveaux logements locatifs ne suivra pas le rythme de la croissance démographique et de la demande locative consécutive. Il devrait remonter en 2017 et en 2018, à mesure que les nouveaux logements locatifs seront achevés et ajoutés au parc locatif, ce qui causera une hausse de l'offre. |

[10] Le taux d'inoccupation des appartements est celui du marché primaire.

| Résumé des prévisions<br>RMR de Kelowna<br>Automne 2016 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | | 2017(P) | | 2018(P) | |
| | | | | (I) | (S) | (I) | (S) | (I) | (S) |
| **Marché du neuf** | | | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | | | |
| Logements individuels | 579 | 695 | 628 | 680 | 760 | 600 | 750 | 570 | 760 |
| Logements collectifs | 434 | 616 | 652 | 1 350 | 1 620 | 880 | 1 070 | 725 | 945 |
| Tous types de logements confondus | 1 013 | 1 311 | 1 280 | 2 090 | 2 310 | 1 520 | 1 780 | 1 380 | 1 630 |
| **Marché de la revente** | | | | | | | | | |
| Ventes MLS® | 4 016 | 4 886 | 5 378 | 6 500 | 6 900 | 5 520 | 6 290 | 4 820 | 5 890 |
| Prix MLS® moyen ($) | 398 028 | 425 996 | 435 261 | 491 100 | 498 900 | 516 400 | 533 600 | 522 500 | 547 500 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | | | | |
| Taux hypothécaires à 5 ans(%) | 5,24 | 4,88 | 4,67 | 4,50 | 4,90 | 4,40 | 5,20 | 4,50 | 5,70 |

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016(P) | 2017(P) | 2018(P) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marché locatif** | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%)(octobre) | 1,8 | 1,0 | 0,7 | 0,5 | 1,5 | 2,0 |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 970 | 980 | 1 002 | 1 030 | 1 050 | 1 065 |
| Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre) | 778 | 788 | 799 | 825 | 840 | 855 |
| **Indicateurs économiques** | | | | | | |
| Population | 187 840 | 191 190 | 197 274 | 200 529 | 203 966 | 207 387 |
| Nombre annuel d'emplois | 90 300 | 90 300 | 92 000 | 90 200 | 92 200 | 93 800 |

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite inférieure (S)=Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, ACI (MLS®), SCHL Prévisions(2016-2018).

# DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

## Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

**Mise en chantier de maison individuelle :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

**Mise en chantier de jumelé :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

**Mise en chantier de maison en rangée :**
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

**Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :**
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

**Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :**
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

**Indice des prix des logements neufs :**
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

## Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

**Ventes MLS® (Centris® au Québec) :**
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

**Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :**
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

## Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

## Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

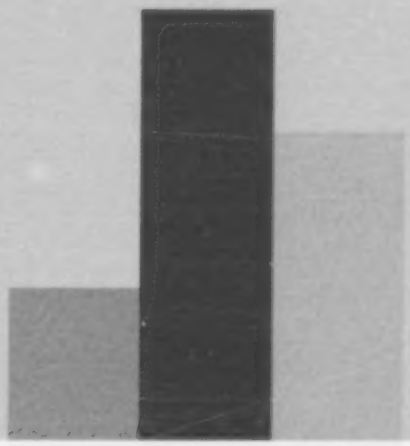
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

*Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.*

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

## TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

*Les données sur l'habitation comme vous les voulez.*

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

## L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

*et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

**Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!**

**www.schl.ca/observateur**

64361_2016_B02